

最近の判例から (12)

保証協会に対する認証請求が否認された事例

(松山地判 平17・7・14 ホームページ下級裁主要判決情報)

宅地建物取引業保証協会が、「申出債権の立証が困難である」との理由で認証の拒否をしたことは不法行為であるとして、認証申出人が同協会を相手に認証請求を提起した事案において、申出人と宅地建物取引業者との間には、売買契約が締結され手付金が授受された事実を認めることはできず、認証申出には理由がないとして請求が棄却された事例（松山地裁 平成17年7月14日判決 棄却 確定 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

一般廃棄物の処理等を営む法人Xは、平成9年4月30日、宅地建物取引業者Aから土地（以下「本件土地」という。）を代金6,200万円で買い受ける売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、同日、手付金1,500万円を支払った。

しかし、Aは、Xに対して、平成9年8月2日までに本件土地の引渡しができず、同年11月末日までの引渡期日に延期するも履行されなかったため、本件売買契約は平成10年3月、Aの債務不履行を理由として解除され、同年4月、契約解除に基づく手付金の返還期日を同月末限りとする旨の公正証書が作成されたが、これも履行されなかった。

平成10年8月、Xは、Aに対する債権を、宅地建物取引業法（以下「法」という。）64条の2第1項の指定を受けた社団法人である宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」

という。）Yに対して、法64条の8第2項の規定に基づき、債権額1,500万円として認証の申出をしたが、Yは、平成12年4月、「申出債権の立証が困難である」との理由で認証の拒否をした。

そこでXは、Yは注意義務を尽くさず、本件が「認証申出に理由がないと認める場合」に該当しないにもかかわらず、過失によって安易にXの認証申出を拒否したことは不法行為に該当するとして、債権額1,500万円のうち、認証限度額である1,000万円について認証を求めるとして提訴した。

他方、Yは、Xの主張する売買契約及びこれに伴う金員の移動は存在しないし、仮に、金員の移動があったとしても、本件土地は、その地目が畑であり、利用状況等からみて宅地性はなく、Xの主張する売買契約は、宅地建物取引に該当しないとして反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) Xの代表者（以下「X代表者」という。）は、個人として、平成9年2月24日、Aと別件土地甲（以下「甲土地」という。）の売買契約を6,200万円で締結したが、Aが契約の履行ができず、所有者であるC（以下「C」という。）と同額で直接契約を行い、同年5月2日、Cに代金6,200万円を支払い、同月6日、所有権移転登記を受け

ている。本件土地売買契約についても、その履行の可能性を一応疑ってかかることが当然であることからすると、X代表者の対応は不合理といわざるをえない。

- (2) Aとの間で作成した甲土地の売買契約書には、買主がXではなくX代表者個人とされているほか、手付金1,500万円と残代金4,500万円の合計額が売買代金である6,200万円と一致しない。この時、X代表者が受け取ったという手付金1,500万円の領収書の宛名はXとされているが、これと甲土地売買契約書記載の買主が異なる理由をX代表者は説明することができず、また、X代表者は甲土地がCの所有であることを知っていたのに、Aに対し、AとCとの売買契約の内容を確認していない。これは、X代表者とAとが従前からの知り合いではなかったことに照らすと、非常に不可解である。
- (3) X代表者は、平成9年4月ごろ、Aから、甲土地について受領した手付金1,500万円を本件土地の手付金に流用することを持ちかけられ、領収書をそれに沿うように訂正したと述べるが、誰が訂正したのか覚えていないというのは不自然であり、これが真実領収書の日付である平成9年4月30日に訂正されたのかも疑わしい。

また、X代表者は、平成9年5月2日、Cに甲土地の代金として6,200万円を支払ったというが、売買契約書や、6,200万円が現実に支払われたことを認めるに足りる客観的な証拠（領収書等）も提出されていない。同日付けの、AからX宛の6,200万円の領収書はあるが、X代表者は、これに記憶がなく、6,200万円をAに支払ったことはないと供述しており、上記領収書が何のために作成されたのか不明である。

- (4) X代表者は、本件土地の契約前に、Cの息子で本件土地及び甲土地に自己を債務者

として根抵当権を設定しているDに、売買代金の一部として1,000万円を渡したと供述するが、その供述には確かに措信し難く、仮に、渡されたとしても、その趣旨は、本件土地の売買代金ではなかった可能性も否定することは出来ない。

- (5) XとAとの間で何らかの金員の授受がなされていた可能性はあるが、CからXに対し、甲土地及び本件土地について、売買を原因とする所有権移転登記がなされていることからすれば、XとCとの間で土地の売買契約が締結され、対価がCまたはDに対し支払われたことは推認できるものの、XとAとの売買契約の締結、手付金の授受及びその額、XとCとの間の契約内容及びCに支払われた代金の額等については、事実を認めるに足りる的確な証拠はない。
- (6) 以上により、本件土地について、XとAとの間でX主張の売買契約が締結され、手付金が授受された事実を認めることはできず、本件認証申出は理由がなく、Yがこれを拒否したことは正当というべきである。

3 まとめ

保証協会の弁済業務は、保証協会の社員との間で宅建取引をおこない、「その取引により生じた債権」に関して弁済を受ける権利を有すると定められている（法64条8第1項）。

本判決は、Xの手付金返還請求権が、宅建取引により生じた債権とは認定できないとし、Yの認証拒否の判断は正当であるとした。

保証協会の認証申出に関する判例は、否定例として、①土地の売買契約等を締結するための交渉金として預託された金員（東京地裁平成10年3月30日、判例タイムズ1029号284頁）、②媒介委任のない賃貸借契約の解約によって生じた債権（東京地裁平成元年11月27日、判例タイムズ737号226頁）等がある。